

STADTGEMEINDE RADENTHEIN
GUTACHTEN
Abgrenzung des Stadtkernes



Mitglied der Kammer der
Ziviltechniker:innen
Steiermark und Kärnten

Juli 2026



Stadtgemeinde Radenthein

Gemeindekennzahl 20630

Abgrenzung des Stadtkernes gemäß § 31 K-ROG 2021

Verordnung Erläuterungsbericht

Arch. DI Simone Pacher
Gutachterin

Staatlich befugte und beeidete Ziviltechnikerin

Mag. Helmut Wurzer
Projektleitung

Valentina Blechl, MSc
Projektbearbeitung

Stand: Juli 2026



zt:

Mitglied der Kammer der
Ziviltechniker:innen
Steiermark und Kärnten

Verantwortung. Unabhängigkeit. Qualität.



Stadtgemeinde Radenthein
Zahl:

ENTWURF EINER VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Radenthein vom __.__.202__, Zahl: _____, genehmigt mit Bescheid der Kärntner Landesregierung vom __.__.202__, Zahl: _____, mit welcher der Stadtkern der Stadtgemeinde Radenthein festgelegt wird.

Gemäß § 31 Abs. 1 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021, LGBL. Nr. 59/2021, in der gültigen Fassung, wird verordnet:

§ 1

Das in der Anlage A dieser Verordnung zeichnerisch dargestellte innerstädtische Gebiet der Stadtgemeinde Radenthein wird als Stadtkern festgelegt.

§ 2

Diese Verordnung tritt nach Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde in Kraft.

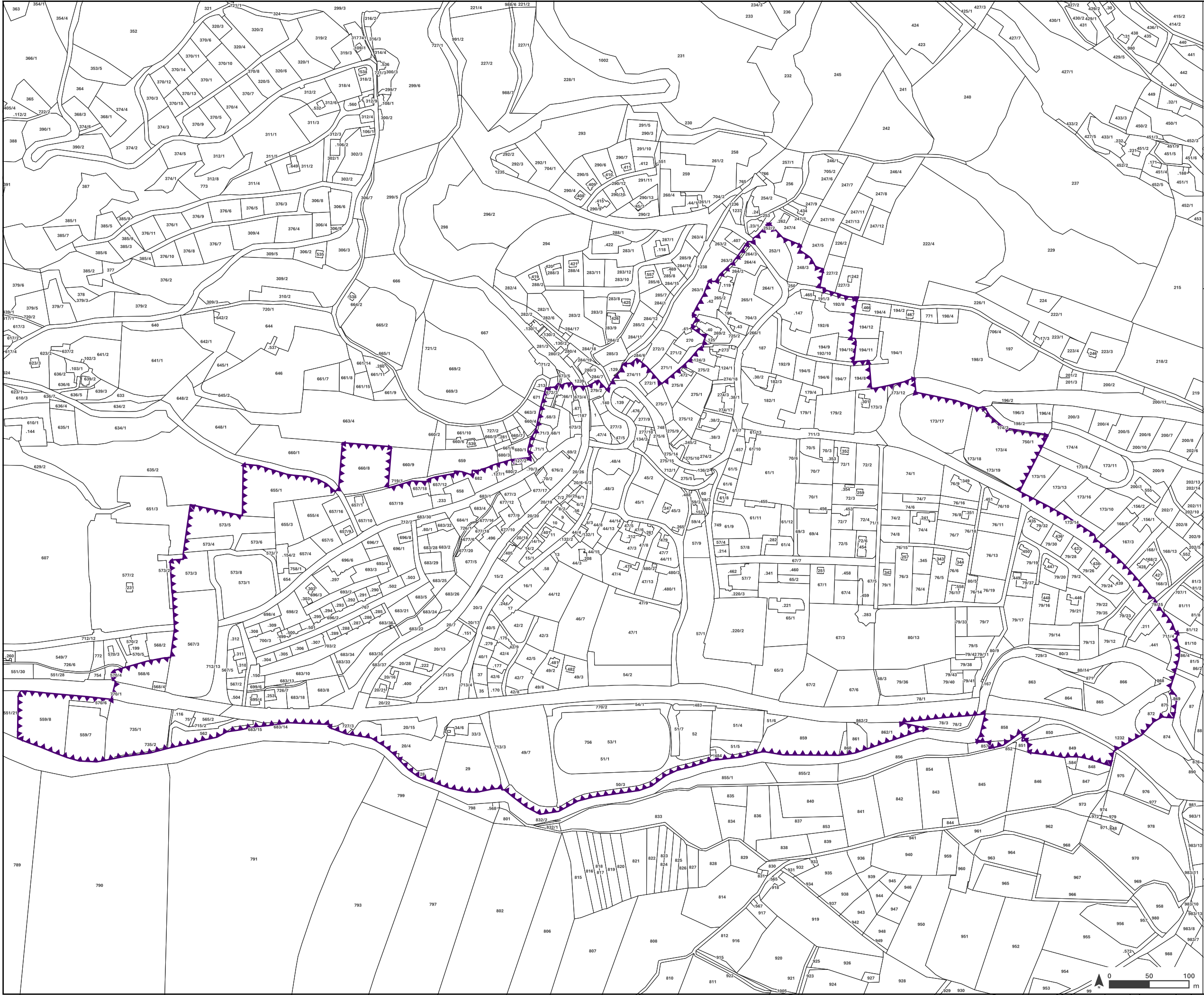
Der Bürgermeister

Michael Maier

Angeschlagen am:

Abgenommen am:

Anlage A: Lageplan Stadtkerngebiet – mit Kataster
Lageplan Stadtkerngebiet – mit Orthofoto
Lageplan Stadtkerngebiet – mit Flächenwidmungsplan



Stadtgemeinde Radenthein
A-9545 Radenthein
Hauptstraße 65

KATASTER

PROJEKT

Stadtkernabgrenzung

Anlage A
Maßstab: 1: 4 500
Datum: 27.05.2026

LEGENDE

- Stadtkernabgrenzung
- Digitale Katastralmappe

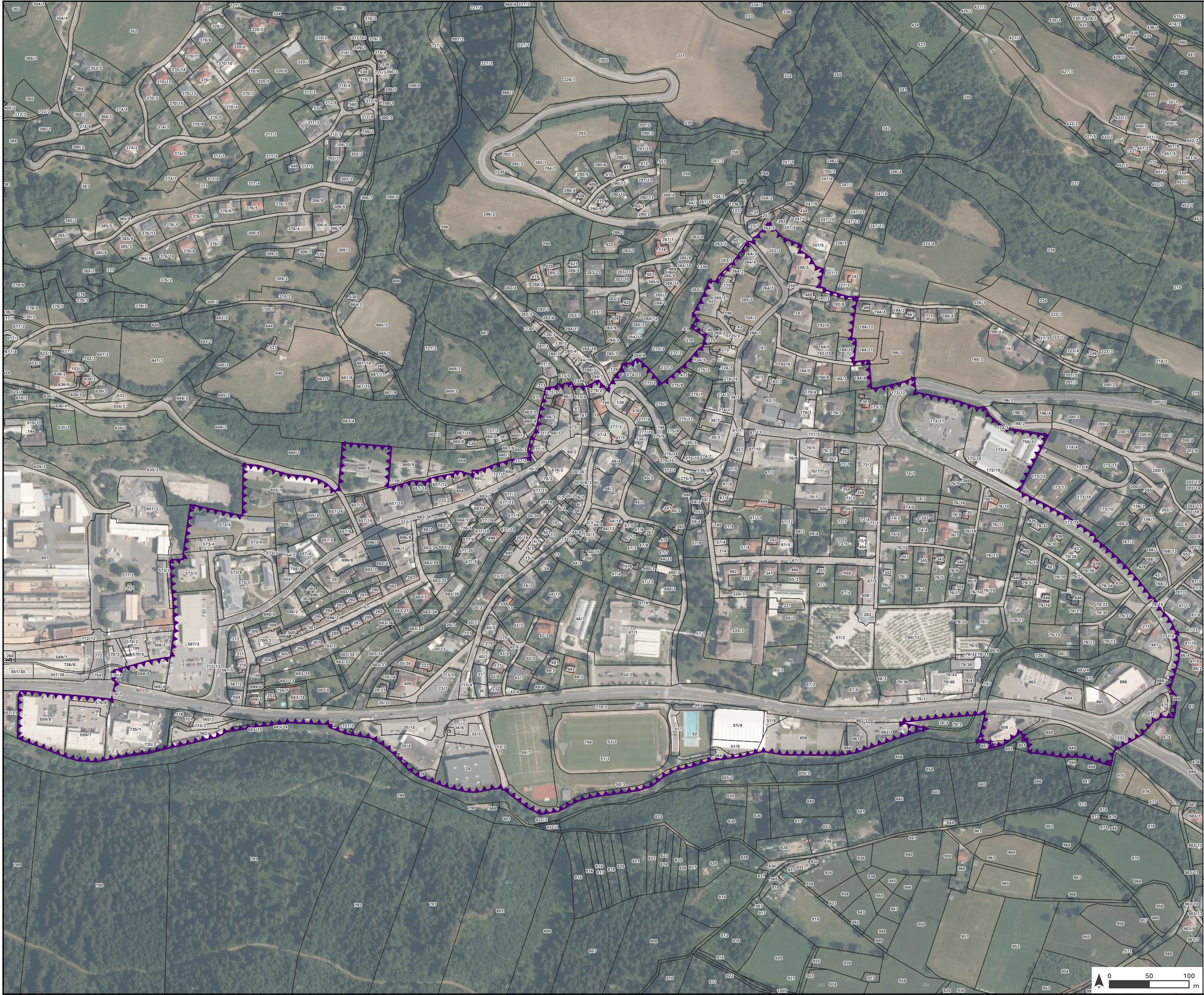
PLANER



LWK ZT GmbH
Ziviltechniker:innen für Architektur
Landschaftsplanung und Landschaftspflege
Raumplanung und Raumordnung
A-9524 Villach, Europastraße 8
Telefon: +43 4242 23323
office@l-w-k.at



zt Mitglied der Kammer der
Ziviltechniker in den
Bundesländern und Kantonen



Stadtgemeinde Radenthein
A-9545 Radenthein
Hauptstraße 65

ORTHOFOTO

PROJEKT

Stadtkernabgrenzung

Anlage A
Maßstab: 1: 4 500
Datum: 27.05.2026

LEGENDE

-  Stadtkernabgrenzung
-  Digitale Katastralmappe

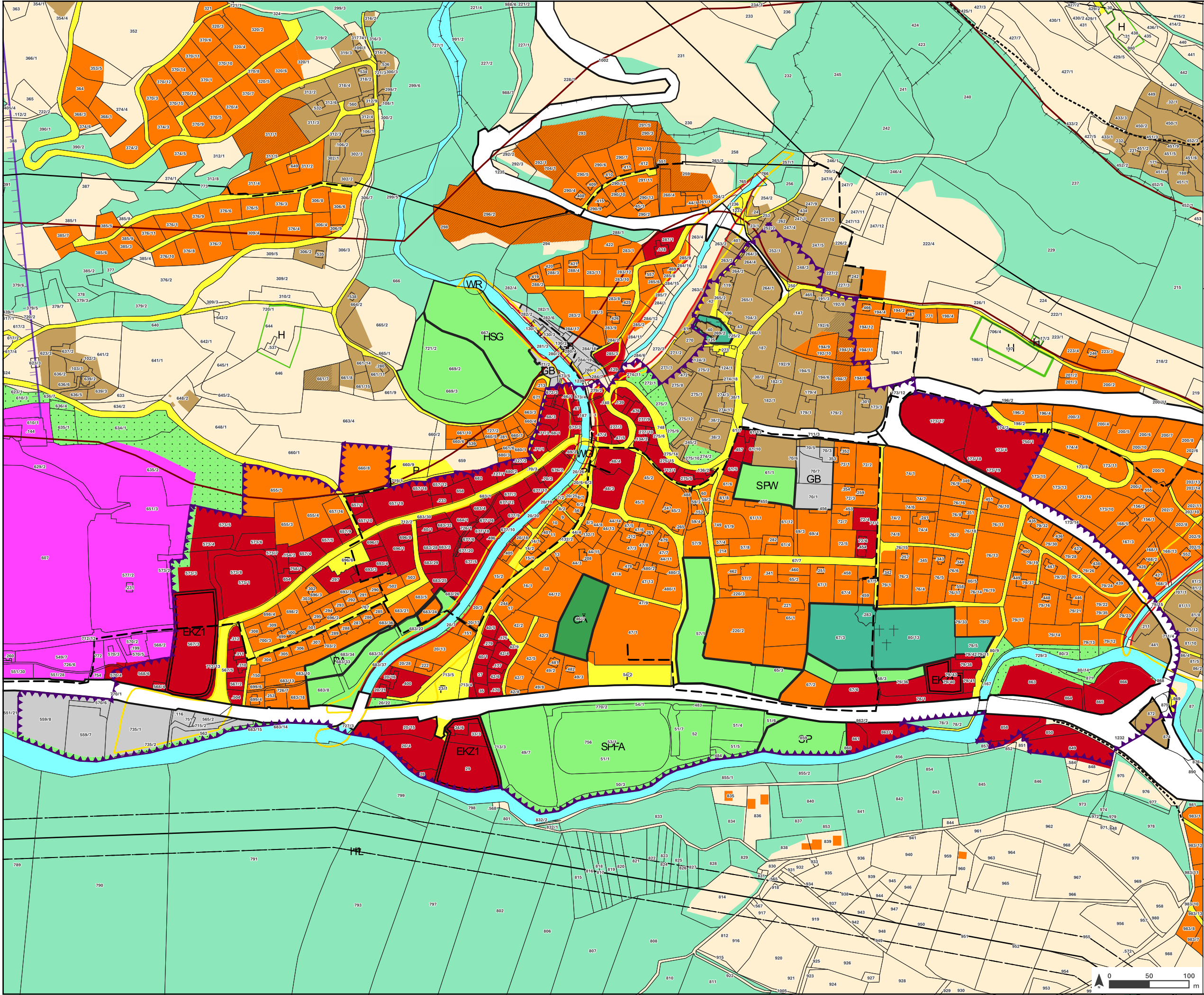
PLANER



LWK
ZIVILTECHNIKER

LWK ZT GmbH
Ziviltechniker:innen für Architektur
Landschaftsplanung und Landschaftspflege
Raumplanung und Raumordnung
A-9524 Villach, Europastraße 8
Telefon: +43 4242 23323
office@lw-k.at





Stadtgemeinde Radenthein

A-9545 Radenthein
Hauptstraße 65

FLÄCHENWIDMUNG

PROJEKT

Stadtkernabgrenzung

Anlage A
Maßstab: 1: 4 500
Datum: 27.05.2026

LEGENDE

- Stadtkernabgrenzung
- Digitale Katastralmappe

PLANER



LWK ZIVILTECHNIKER

LWK ZT GmbH
Ziviltechniker:innen für Architektur
Landschaftsplanung und Landschaftspflege
Raumplanung und Raumordnung
A-9524 Villach, Europastraße 8
Telefon: +43 4242 23323
office@lw-k.at

 Mitglied der Kammer der
Ziviltechniker in den
Bundesländern und Kärnten

ERLÄUTERUNGSBERICHT

INHALTSVERZEICHNIS

1	Aufgabenstellung	1
2	Empfehlungen, Ziele und rechtlicher Rahmen	2
3	Methodik.....	4
3.1	Die wesentlichen Differenzierungs- und Unterscheidungsmerkmale	4
3.2	Lokalisierung des Ortsmittelpunktes.....	4
3.3	Aktuelle Nutzungsform	4
3.4	Städtebauliche und stadtgestalterische Situation	5
3.5	Äussere Begrenzung.....	6
4	Befund	7
4.1	Bestimmung des Historisch gewachsenen Mittelpunktes	7
4.1.1	Stadtgeschichte	7
4.1.2	Historische Ansichten der Stadt.....	7
4.1.3	Abgrenzung des historischen Stadtkerns.....	7
4.2	Nutzungsstruktur im Umfeld des Zentrums	9
4.2.1	Handel und Dienstleistung	9
4.2.2	Öffentliche Infrastruktur	10
4.2.3	Tourismus & Freizeit.....	11
4.2.4	Wohnen	12
4.2.5	Leerstände.....	14
4.3	Erreichbarkeiten.....	14
4.3.1	Fußläufige Erreichbarkeit.....	14
4.3.2	Öffentlicher Verkehr	15
5	Gutachten – Festlegung der Umfassungslinie	17

1 AUFGABENSTELLUNG

Ein Grundproblem in der Raumplanung ist der Umgang mit Einkaufszentren (EKZ). Die bisherigen Regelungssysteme haben sich insofern als unbefriedigend erwiesen, als die Standortqualität von Orts- und Stadtkernen nicht in der Lage ist, die infrastrukturellen (Kosten-)Vorteile eines EKZ-Standortes auf der „grünen Wiese“ auszugleichen. Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Bodenpreise und Errichtungskosten für Einkaufszentren in innerstädtischen Lagen einerseits und in peripheren Lagen andererseits führen diese wirtschaftlichen Rahmenbedingungen dazu, dass in immer stärker werdendem Ausmaß attraktive Geschäftsbereiche aus den Orts- und Stadtkernen in periphere Lagen abwandern.

Um die beschriebenen Problembereiche hinsichtlich des geltenden EKZ-Regimes in Kärnten besser bewältigen zu können, sieht das neue Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021) die Begünstigung der Errichtung von Einkaufszentren in innerstädtischen Lagen vor. Zur Stärkung der typischen und gewachsenen innerörtlichen Strukturen dürfen alle Gemeinden unter Berücksichtigung der Zentrenhierarchie innerhalb des Gemeindegebietes ein innerörtliches oder innerstädtisches Gebiet als Orts- oder Stadtkern festlegen. Einkaufszentren sind ausschließlich innerhalb dieser Areale zulässig. Die Möglichkeit der EKZ-Sonderwidmung in der Peripherie besteht nicht mehr. Auf diese Weise werden die überörtlichen Ziele, wie unter anderem Handelseinrichtungen in guter räumlicher Abstimmung zum Verbraucher zu situieren und Fehlentwicklungen der Verlagerungen von Handelsbetrieben an die Peripherie entgegenzuwirken, vorangetrieben.

Durch die Verordnung eines Stadtkerngebietes eröffnen sich für die Gemeinde zudem Fördermöglichkeiten, da diese häufig an eine gewisse Zentralität gekoppelt sind. Daher wird bei der Abgrenzung auch darauf geachtet, dass diese wesentliche öffentliche Einrichtungen (z.B. Schulen, Sportanlagen) umfasst.

Die Stadtgemeinde Radenthein liegt am Übergang des Gegendtales zum Millstätter See am Schnittpunkt des Gegendtales, Kirchheimer Tales und des Langalmtales. Sie erfüllt überwiegend die Funktion einer Wohnstandortgemeinde mit erheblichen Funktionsanteilen an Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben. Radenthein weist einen Bedeutungsüberschuss als kleinregional wirksamer Hauptort und Versorgungsstandort über die Gemeindegrenze hinaus auf. Aufgrund der Lage am Millstätter See ist die Stadtgemeinde auch als Tourismuszentrum bedeutsam.

Der Gemeinde kommt als Knotenpunkt zwischen Gegend- und Kirchheimer Tal eine tragende Rolle in Bezug auf die Versorgungssicherheit der Region zu. Durch die naturräumlichen Gegebenheiten der beiden Täler und der damit einhergehenden begrenzten Fläche an Dauersiedlungsraum besteht die generelle Anforderung, Potenzialflächen für Versorgungseinrichtungen und Betriebe innerhalb des Stadtkerngebietes ausfindig zu machen und diese auszuweisen.

2 EMPFEHLUNGEN, ZIELE UND RECHTLICHER RAHMEN

Als Rechtsgrundlage für die Abgrenzung des Orts- und Stadtkerngebietes dienen Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021) sowie die Kärntner Orts- und Stadtkernverordnung 2022 (K-OSKV 2022).

Gemäß Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 § 31 Abs. 1 dürfen Gemeinden im Flächenwidmungsplan innerörtliche oder innerstädtische Gebiete als Orts- oder Stadtkerne festlegen. In einer Gemeinde darf nur ein innerörtliches oder innerstädtisches Gebiet als Orts- oder Stadtkern festgelegt werden.

Als Orts- oder Stadtkerne dürfen gemäß § 31 Abs. 2 *nur solche innerörtlichen oder innerstädtischen Gebiete festgelegt werden, die unter Bedachtnahme auf die jeweiligen örtlichen Gegebenheiten*

1. *eine überwiegend zusammenhängende Bebauung vornehmlich mit Wohngebäuden, Gebäuden für Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, Gebäuden für Gast- und Beherbergungsbetriebe, Versammlungs-, Vergnügungs- und Veranstaltungsstätten sowie sonstigen Gebäuden, die der Deckung örtlicher und überörtlicher wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Bedürfnisse der Bevölkerung dienen, und*
2. *gewachsene und typische innerörtliche oder innerstädtische Strukturen, insbesondere ein historisch gewachsenes Orts- oder Stadtbild, aufweisen.*

In der Orts- und Stadtkernverordnung LGBL.-Nr. 27/2022 wurde geregelt:

§ 1

- (1) *Die Festlegung von Orts- oder Stadtkernen hat in folgenden Schritten zu erfolgen:*
 - a) *Bestimmung des historisch gewachsenen Ortsmittelpunktes;*
 - b) *Analyse der Nutzungsstruktur sowie der städtebaulichen Gegebenheiten im Umfeld des Ortsmittelpunktes;*
 - c) *Bestimmung der äußeren Grenze des Orts- oder Stadtkernes;*
 - d) *Festlegung der Umfassungslinie des Orts- oder Stadtkernes.*
- (2) *Der historisch gewachsene Ortsmittelpunkt ist das traditionelle Geschäftszentrum mit Marktplatzfunktion im historischen Zentrum des dicht bebauten Siedlungskernes.*
- (3) *Die Nutzungsstruktur ist durch Kartierung der bestehenden Gebäudenutzungen – beschränkt auf die Nutzungen im Erdgeschoß – ausgehend vom Ortsmittelpunkt in sämtlichen anschließenden räumlichen Bereichen, die eine typische innerörtliche oder innerstädtische Nutzungsvielfalt und -dichte aufweisen, zu erheben. Dabei sind Wohngebäude, Gebäude für Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Gebäude für Gast- und Beherbergungsbetriebe, Versammlungs-, Vergnügungs- und Veranstaltungsstätten sowie sonstige Gebäude, die der Deckung örtlicher und überörtlicher wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Bedürfnisse der Bevölkerung dienen, zu berücksichtigen.*
- (4) *Die städtebaulichen und stadtgestalterischen Gegebenheiten sind – ausgehend vom Ortsmittelpunkt, dem Stadtgrundriss und der fußläufigen Erreichbarkeit – nach der Art und der Dichte der Bebauung sowie dem historisch gewachsenen Orts- oder Stadtbild zu beurteilen. Dabei sind vorrangig Bereiche mit zusammenhängender, mehrgeschossiger Bebauung und historischen Gebäuden, Plätzen und Ensembles sowie mit zentrentypischer Gestaltung und Nutzungsvielfalt zu berücksichtigen.*

- (5) *Die äußere Grenze des Orts- oder Stadtkernes ergibt sich aus der deutlichen Abnahme der innerörtlichen oder innerstädtischen Nutzungsvielfalt und -dichte sowie dem Übergang zu einer aufgelockerten und für das historisch gewachsene Orts- oder Stadtbild nicht mehr charakteristischen Bebauung unter gleichzeitiger Bedachtnahme auf topographische Gegebenheiten sowie städtebauliche und natürliche Zäsuren, wie insbesondere deutliche Niveauunterschiede, breite Verkehrsstrassen, Flüsse, Gewässer, Grünzonen und sonstige Gegebenheiten, die eine räumliche Trenn- oder Barrierewirkung entfalten.*
- (6) *Die Umfassungslinie ist die äußere Begrenzung des Orts- oder Stadtkernes. Sie ist auf der Grundlage der Katastermappe parzellenscharf festzulegen. Die Umfassungslinie hat vorrangig vorhandenen Straßenzügen oder anderen räumlichen Zäsuren zu folgen. Dabei ist auf eine Vermeidung der Durchschneidung von bestehenden Gebäuden und Grundstücken Bedacht zu nehmen.*

§ 2

- (1) *Diese Verordnung tritt an dem der Kundmachung folgenden Tag in Kraft.*
- (2) *Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung der Kärntner Landesregierung vom 17. Juli 2003, Zl.: 3Ro-ALLG-294/10-2003, mit der Regelungen für die Festlegung von Orts- und Stadtkernen in Ober- und Mittelzentren erlassen werden (Orts- und Stadtkern-Verordnung – K-OSKV), LGBI. Nr. 44/2003, außer Kraft.*

3 METHODIK

Der Gesetzgeber hat in den Erläuterungen zur Verordnung die Vorgangsweise und die zur Anwendung zu bringenden Kriterien zur Abgrenzung des Kerngebietes ausführlich beschrieben. Diese Erläuterung wird auszugsweise wiedergegeben.

3.1 DIE WESENTLICHEN DIFFERENZIERUNGS- UND UNTERSCHIEDUNGSMERKMALE

Die wesentlichen Differenzierungs- und Unterscheidungsmerkmale eines Orts- oder Stadtkernes bestehen in

1. den **Nutzungs- und Angebotsstrukturen**, d.h. es findet sich hier eine gleichzeitige räumliche Verdichtung von Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten (Handels-, Gastronomie-, Vergnügungs-, Dienstleistungs-, Verwaltungsbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, etc.);
2. den **städtebaulichen Strukturen**, d.h. es handelt sich hier siedlungsstrukturell um einen Raum um den ursprünglichen Ortsmittelpunkt (Markt- oder Hauptplatz), welcher sich gegenüber anderen räumlichen Bereichen einer Stadt oder Gemeinde durch eine verdichtete, in der Regel mehrgeschossige Bebauung auszeichnet;
3. der **Stadtgestalt bzw. dem Orts- oder Stadtbild** in Form von oftmals historischen Gebäuden, Plätzen und Bauensembles. Hierbei handelt es sich um subjektiv wahrgenommene qualitative Faktoren, welche in hohem Maß identitätsstiftend wirken;
4. den vernetzten **Verkehrsstrukturen**. Üblicherweise ist kein städtischer Raum so gut mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) – gemessen an dessen Taktzahlen sowie der Dichte von Haltestellen – erschlossen, wie der Orts- oder Stadtkern. Ebenso findet sich hier eine direkte Vernetzung der verschiedenen Verkehrsträger (PKW, Bahn, Bus, etc.).

Bei der Analyse der räumlichen Ausdehnung und Form eines Orts- oder Stadtkernbereiches wird in der Verordnung gefordert, dass immer von innen nach außen vorgegangen wird, d.h.

- es werden nicht jene äußeren räumlichen Bereiche ausgeschlossen, welche den Kriterien von Orts- und Stadtkernen nicht entsprechen (wie z. B. landwirtschaftlich genutzte Grünflächen, Industriegebiete),
- sondern es werden jene inneren räumlichen Bereiche bestimmt, welche den Kriterien von Orts- und Stadtkernen entsprechen.

3.2 LOKALISIERUNG DES ORTSMITTELPUNKTES

Ausgangspunkt bildet die Lokalisierung des historisch gewachsenen Ortsmittelpunktes als traditionelles Geschäftszentrum (Marktplatzfunktion). Dabei handelt es sich um jenen Ort, welcher üblicherweise vom Hauptplatz oder Marktplatz dargestellt wird und im historischen Zentrum des dicht bebauten Siedlungskernes liegt.

3.3 AKTUELLE NUTZUNGSFORM

Ausgehend von diesem Ortsmittelpunkt wird in den angrenzenden Bereichen auf Grundlage einer Begehung und/oder Kartierung die aktuelle Nutzungsform der jeweiligen Gebäude erfasst. Jene räumlichen Bereiche, in denen sich

- Wohngebäude,
- Gebäude für Handels- und Dienstleistungsbetriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Gebäude für Gast- und Beherbergungsbetriebe,

- Versamlungs-, Vergnügungs- und Veranstaltungsstätten sowie
- sonstige Gebäude, die der Deckung örtlicher und überörtlicher wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Bedürfnisse der Bevölkerung dienen,

befinden und welche gleichzeitig eine typisch innerörtliche Nutzungsvielfalt bzw. –mischung in einer typischen Nutzungsdichte bzw. –intensität aufweisen, sind als mögliche Bereiche innerhalb eines abgegrenzten Orts- oder Stadtkernes zu berücksichtigen. Reine Wohngebiete mit nur einem sporadischen Besatz an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen werden üblicherweise nicht einem Orts- oder Stadtkern zugerechnet.



Abbildung 1: Untersuchungsgebiet für die Festlegung eines Stadtkernes in der Stadtgemeinde Radenthein¹

3.4 STÄDTEBAULICHE UND STADTGESTALTERISCHE SITUATION

Neben der Nutzungsstruktur ist ebenfalls – wiederum ausgehend vom Ortsmittelpunkt – die städtebauliche und stadtgestalterische Situation dahingehend zu berücksichtigen, ob neben einer verdichteten Bebauung auch ein historisch gewachsenes Orts- oder Stadtbild vorliegt. Hierbei sind zu berücksichtigen:

- Erste wichtige Hinweise bietet der **Stadtgrundriss**; dieser ist u. a. auch an den Stadtmauern der historischen Stadt ablesbar, wobei jener Bereich innerhalb dieser früheren Stadtbegrenzung häufig einen wesentlichen Teil des abgegrenzten Orts- oder Stadtkernes darstellt;
- die **Bebauungsdichte**, wobei eine möglichst kompakte bzw. zusammenhängende, mehrgeschossige Bebauung für einen Orts- oder Stadtkern charakteristisch ist, während eine aufgelockerte Bebauung (z. B. freistehende Einzelhäuser mit privaten Gärten) dem nicht entspricht;

¹ KAGIS, 2025; eigene Erhebung, 2025

- die Architektur und **Stadtbildqualität**, die sich in den oftmals historischen Gebäuden, Plätzen und Bauensembles widerspiegelt (historisch gewachsenes Orts- oder Stadtbild), wobei Gebäude mit moderner Architektur hier eine Weiterentwicklung und Ergänzung darstellen können. Nicht dem Orts- oder Stadtkern zuzurechnen sind jedenfalls Gebiete mit z.B. einer überwiegend gewerblichen Hallenbebauung, Wohnsiedlungsstraßen o.ä.

Damit qualifizieren sich v.a. räumliche Bereiche mit zentrentypischer Gestaltung und einem entsprechenden Nutzungsmix (z.B. Geschäftsstraßen, Ladenfronten, Fußgängerzonen, verkehrsberuhigte Bereiche, Platzgestaltungen) als Orts- oder Stadtkern, welche in sich eine fußläufige Erreichbarkeit und Erlebbarkeit besitzen.

3.5 ÄUSSERE BEGRENZUNG

Jeder Orts- oder Stadtkern benötigt eine eindeutig definierte äußere Begrenzung. Diese ergibt sich aus

- der Analyse der Nutzungsstruktur dahingehend, als die Nutzungsdichte, -vielfalt, etc. in den Randbereichen der Orts- oder Stadtkerne deutlich abnimmt und z.B. merkliche Brüche in der Nutzungsstruktur oder sog. „tote Zonen“ feststellbar sind;
- der Analyse der städtebaulichen Situation dahingehend, als die zusammenhängende, verdichtete Bebauung in eine aufgelockerte Bauweise übergeht und das für den Ortsmittelpunkt (bzw. hier unmittelbar angrenzende Räume) prägende Orts- oder Stadtbild nicht mehr charakteristisch ist. Insbesondere städtebauliche Zäsuren, wie z.B. Industriegebiete oder breitere Verkehrsstraßen (Bahn, PKW), welche eine räumliche Trenn- oder Barrierewirkung entfalten, bilden die äußeren Grenzen des Orts- oder Stadtkernes; gerade das Straßennetz (hier v.a. Ringstraßen, Radialstraßen zum Zentrum) beruht häufig auf früheren historischen Stadtanlagen, da kaum ein anderes Strukturelement in der Orts- und Stadtentwicklung so konsistent ist wie das Straßennetz.

Diese äußere Begrenzung ergibt sich weiterhin auf Grund der topographischen Situation, wobei deutliche Niveauunterschiede (z.B. stark ansteigende Gefällstrecken) gegenüber dem Ortsmittelpunkt die äußere Grenze des Orts- oder Stadtkernes markieren.

Weitere Anhaltspunkte für die äußere Begrenzung ergeben sich auf Grund von natürlichen Zäsuren, wie z.B. Flüsse, Gewässer, Grünzonen (sofern es sich nicht um kleinere Parkanlagen handelt) und Böschungen, wobei diese natürlichen Zäsuren wiederum die äußere Grenze des Orts- oder Stadtkernes bilden.

4 BEFUND

4.1 BESTIMMUNG DES HISTORISCH GEWACHSENEN MITTELPUNKTES

Zur Ermittlung des historisch gewachsenen Mittelpunktes der Stadtgemeinde Radenthein ist es sinnvoll, sich die Entstehungsgeschichte der Siedlung zu vergegenwärtigen. Einen weiteren wichtigen Anhaltspunkt bilden historische Abbildungen, die ebenfalls zur Bestimmung des historischen Zentrums herangezogen werden.

4.1.1 Stadtgeschichte

- **1177:** erste urkundliche Erwähnung als Besitzung des Klosters Millstatt als „villam Rathetin cum capella“ (dt. Dorf Radenthein mit einer Kapelle).
- **1262:** Erhebung zur eigenständigen Pfarre.
- **1773:** Auflösung des Jesuitenordens, Übernahme der Herrschaft über Millstatt durch den Staat.
- **1794:** Aufscheinen eines Floßofens im Gewerkenbuch.
- **1880:** Gewerbsmäßiger Abbau von Granaten.
- **1908:** Geburtsjahr des Magnesitwerkes.
- **1910:** Verdoppelung der Bevölkerung seit 1900; anschließend dauerhaftes Bevölkerungswachstum bis 1971.
- **1930:** Erhebung Radentheins zur Marktgemeinde.
- **1973:** Inbetriebnahme des zu dieser Zeit modernsten Tunnelofens der Welt.
- **1995:** Erhebung Radentheins zur Stadtgemeinde.

4.1.2 Historische Ansichten der Stadt

4.1.3 Abgrenzung des historischen Stadtkerns

Historisch sind in Radenthein zwei Bereiche als Entwicklungszentren zu benennen. Eines befindet sich im Bereich der Pfarrkirche, das andere im Bereich des heutigen Hauptplatzes. Am franziszeischen Kataster ist die räumliche Trennung der beiden Bereiche aufgrund einer Terrassenkante zu erkennen.

Abbildung 2: Historisches Zentrum²

Das historische Luftbild von 1953 lässt ein beginnendes Zusammenwachsen der zuvor räumlich getrennten Bereiche erkennen. Eine zunehmende räumliche Verbindung der beiden Siedlungskerne war zu diesem Zeitpunkt bereits anzunehmen.

Abbildung 3: Historisches Zentrum³

Das Luftbild aus dem Jahr 2022 zeigt einen verdichteten, zusammengewachsenen Siedlungsbe-
reich, der die zuvor räumlich getrennten historischen Zentren und angrenzende Bereiche um-
fasst.

² KAGIS und eigene Darstellung, 2025

³ KAGIS und eigene Darstellung, 2025

Der Hauptort Radenthein unterscheidet sich dabei deutlich von den umliegenden ländlich geprägten Siedlungen als auch vom touristisch geprägten Ort Döbriach am Millstätter See.

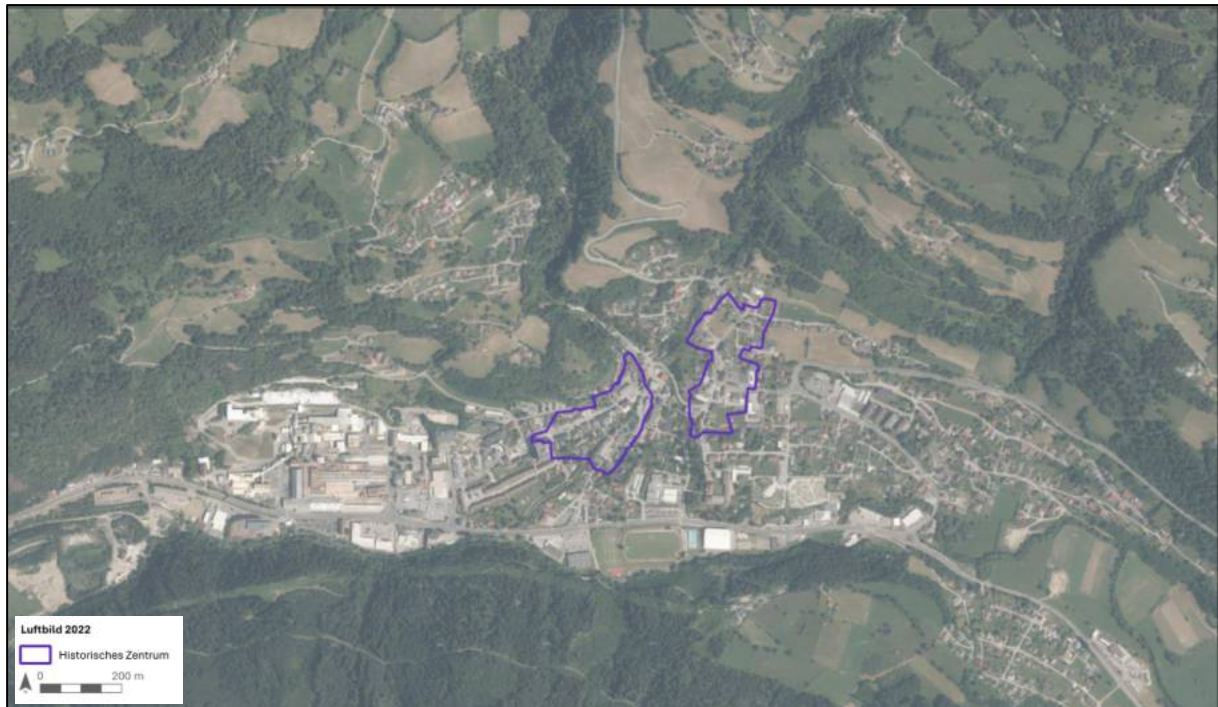


Abbildung 4: Historisches Zentrum am aktuellen Luftbild⁴

4.2 NUTZUNGSSTRUKTUR IM UMFELD DES ZENTRUMS

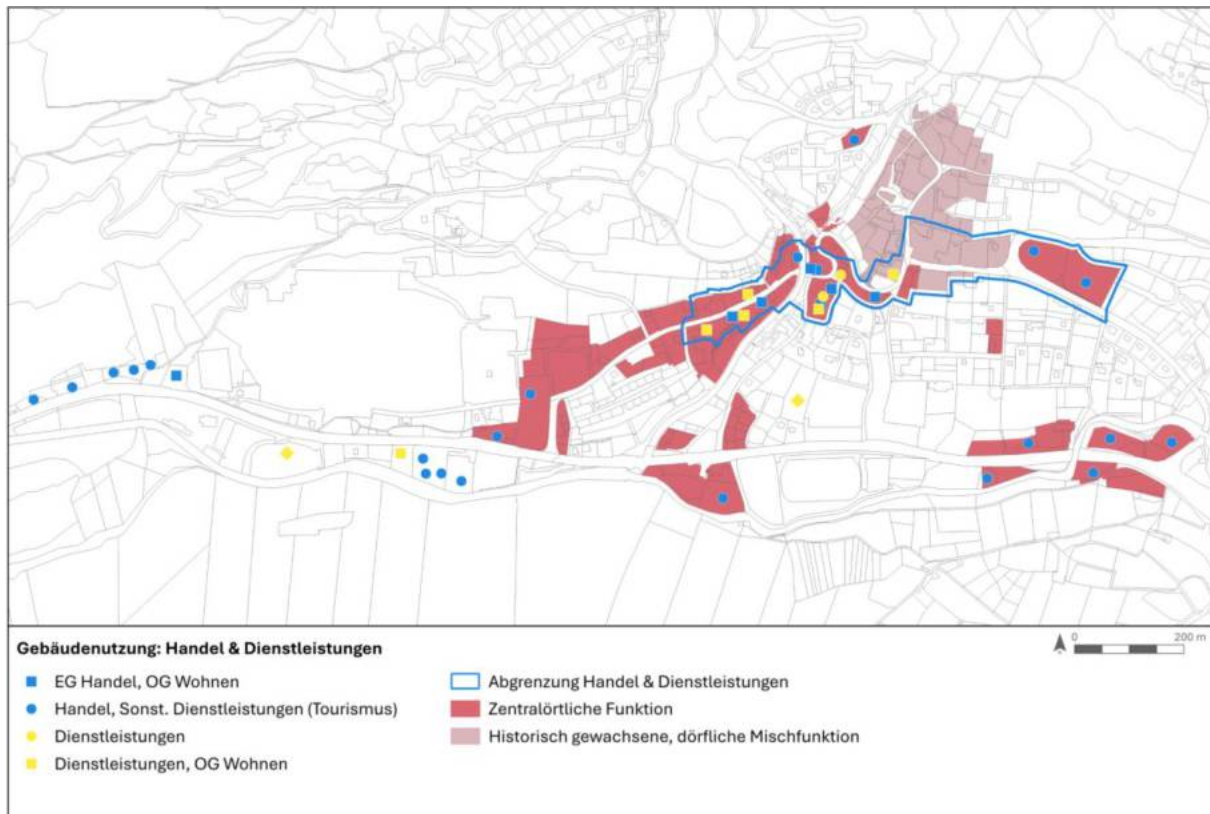
Das Zentrum der Stadtgemeinde Radenthein ist durch eine typische innerörtliche Nutzungsvielfalt gekennzeichnet. Das im vorigen Kapitel definierte historische Zentrum ist auch hinsichtlich der Nutzung als Mittelpunkt der Stadt anzugeben.

Die folgenden Abbildungen zeigen die Bestandsaufnahme der Gebäudenutzungen rund um das historische Zentrum. Die unterschiedlichen Gebäudenutzungen werden nach ihren Merkmalen zusammengefasst dargestellt. So bilden z.B. Handel & Dienstleistung oder Tourismus & Freizeit jeweils eine eigenständige Kategorie.

4.2.1 Handel und Dienstleistung

Folgende Abbildung zeigt die Nutzungsstruktur von Handel und Dienstleistungsanbietern. Dargestellt werden sowohl Gebäude, die im Erdgeschoß geschäftlich genutzt werden und in den oberen Geschoßen der Wohnfunktion dienen, als auch Gebäude, die eine reine geschäftliche Nutzung aufweisen. Außerdem werden jene Flächen dargestellt, die im Flächenwidmungsplan als Geschäftsgebiet gewidmet sind sowie jene Flächen im Bereich des historischen Zentrums, die als Dorfgebiet gewidmet sind. Neben der Nutzungsdurchmischung von Wohnen und Landwirtschaft, bildet das Dorfgebiet außerdem Bereiche ab, die den wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Einwohner und Einwohnerinnen der Stadtgemeinde entsprechen.

⁴ KAGIS und eigene Darstellung, 2025

Abbildung 5: Dienstleistung- und Handelsstruktur⁵

Bezüglich der räumlichen Verteilung lässt sich feststellen, dass es innerhalb des Untersuchungsraumes mehrere Standorte gibt, an welchen Handels- und Dienstleistungsbetriebe gehäuft vorkommen. Neben der Agglomeration im Bereich des historischen Zentrums, befinden sich diese Standorte entlang der B98 Millstätter Straße.

Die Abgrenzung (blaue Linie) verdeutlicht die Agglomeration im historischen Zentrum, die sich aufgrund der Dichte, der baulichen Struktur (zusammenhängendes Geschäftsgebiet) und der städtischen Prägung deutlich von den entlang der B98 entstandenen Betriebe unterscheidet.

4.2.2 Öffentliche Infrastruktur

Zur öffentlichen Infrastruktur und Verwaltung zählen z.B. das Rathaus oder Gesundheits- und Bildungseinrichtungen. In der folgenden Abbildung werden zudem auch Banken, Versicherungen und Postfilialen dargestellt. Auch Einsatzorganisationen (z.B. Polizei, Feuerwehr) werden in der Karte abgebildet.

⁵ BEV, KAGIS, 2025; eigene Erhebung, 2014 u. 2025

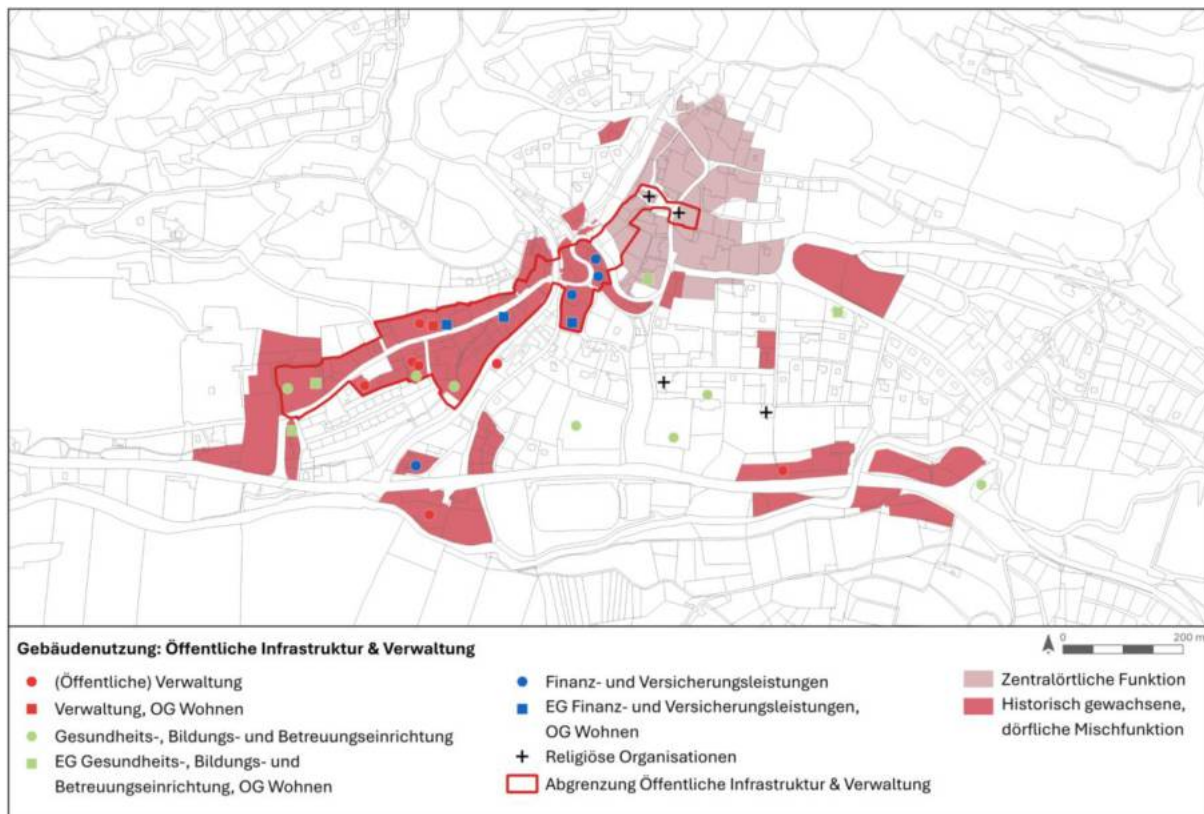
Abbildung 6: Öffentliche Verwaltungs- und Infrastruktur⁶

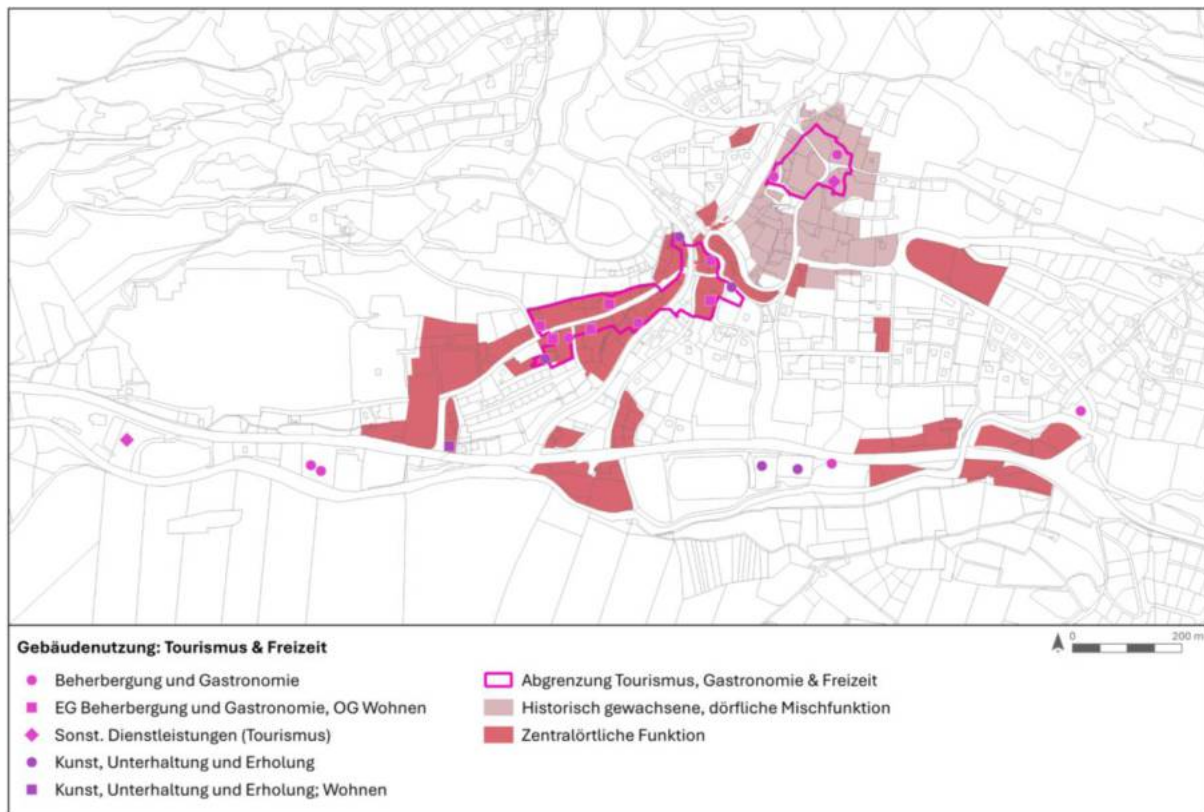
Abbildung 6 zeigt eine klare Konzentration öffentlicher Infrastruktur- und Verwaltungsfunktionen im zentralen Bereich der Stadt. Innerhalb der abgegrenzten Zone (rote Linie) liegen die meisten Einrichtungen räumlich konzentriert, wodurch ein funktional zusammenhängender Bereich festzustellen ist. Dieser weist eine hohe Dichte, aber auch eine gute Erreichbarkeit für die wichtigen Verwaltungseinrichtungen auf.

Im Gegensatz dazu treten Nutzungen mit Öffentlichkeitscharakter außerhalb der Abgrenzung nur punktuell auf und bilden keine vergleichbare städtebauliche oder funktionale Einheit.

4.2.3 Tourismus & Freizeit

In Abbildung 7 werden Gebäude mit touristischer Nutzung und mit dem Tourismus in Verbindung stehende Nutzungen abgebildet. Dazu zählen in etwa Beherbergungsstätten, Gastronomiebetriebe, Museen und andere dem Freizeitwecke zuordenbare Funktionen (z.B. Kunst, Unterhaltung und Erholung).

⁶ BEV, KAGIS, 2025; eigene Erhebung, 2014 u. 2025

Abbildung 7: Freizeit- und Tourismusstruktur⁷

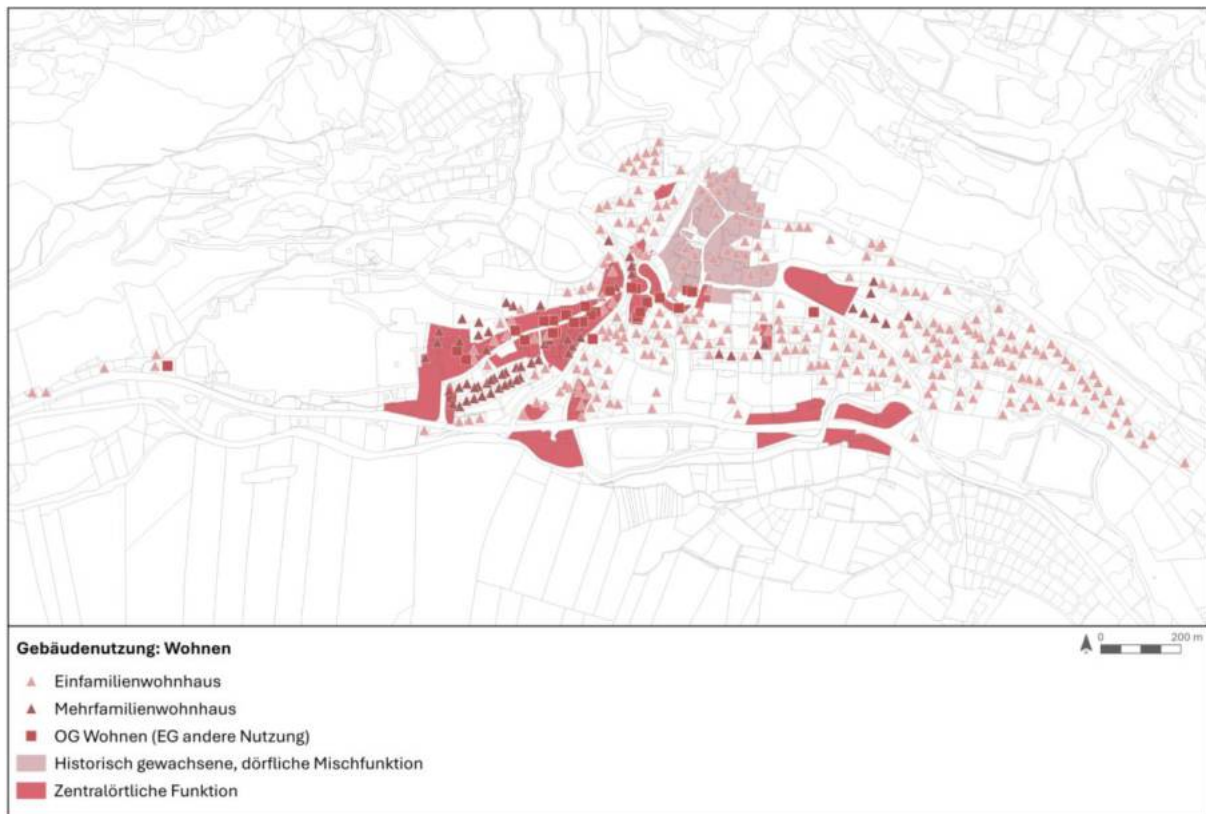
Als Tourismusgemeinde in der Tourismusregion Millstätter See – Bad Kleinkirchheim – Nockberge sind touristische und damit in Verbindung stehende Einrichtungen für Radenthein von besonderer ökonomischer Bedeutung. Im Zentrum befindet sich zwar eine Häufung dieser Einrichtungen (siehe pinke Umfassungslinie), wesentlich für den Tourismus ist jedoch die Ortschaft Döbriach und der Uferbereich am Millstätter See sowie in höheren Lagen die Nockbergregion.

Von zentraler Bedeutung für den Tourismus sind die Faktoren Erreichbarkeit und Erschließung. Dabei geht es einerseits um die räumliche Nähe der touristischen Attraktionen und Aufenthaltsräume untereinander, andererseits um Versorgungsinfrastrukturen (siehe Kapitel 4.2.1 Handel und Dienstleistung und 4.2.2 Öffentliche Infrastruktur).

4.2.4 Wohnen

Abbildung 8 zeigt die Verteilung der Wohngebäude im Untersuchungsraum, kategorisiert in Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser mit zusätzlicher Nutzung im Erdgeschoß (z.B. gewerblich, touristisch, öffentlich).

⁷ BEV, KAGIS, 2025; eigene Erhebung, 2014 u. 2025

Abbildung 8: Wohnnutzung⁸

Die räumliche Verteilung der Wohnnutzungen im Untersuchungsraum weist ein typisches Siedlungsmuster auf. Im Bereich der historischen Zentren Radentheins konzentrieren sich Mehrfamilienhäuser mit ergänzenden Nutzungen im Erdgeschoß. In den unmittelbar angrenzenden Bereichen dominieren Mehrfamilienhäuser, der übrige Untersuchungsraum ist vorrangig durch Einfamilienhausbebauung geprägt.

⁸ BEV, KAGIS, 2025; eigene Erhebung, 2014 u. 2025

4.2.5 Leerstände

Im Untersuchungsgebiet befinden sich auch mehrere Leerstände, die in Abbildung 9 dargestellt werden.

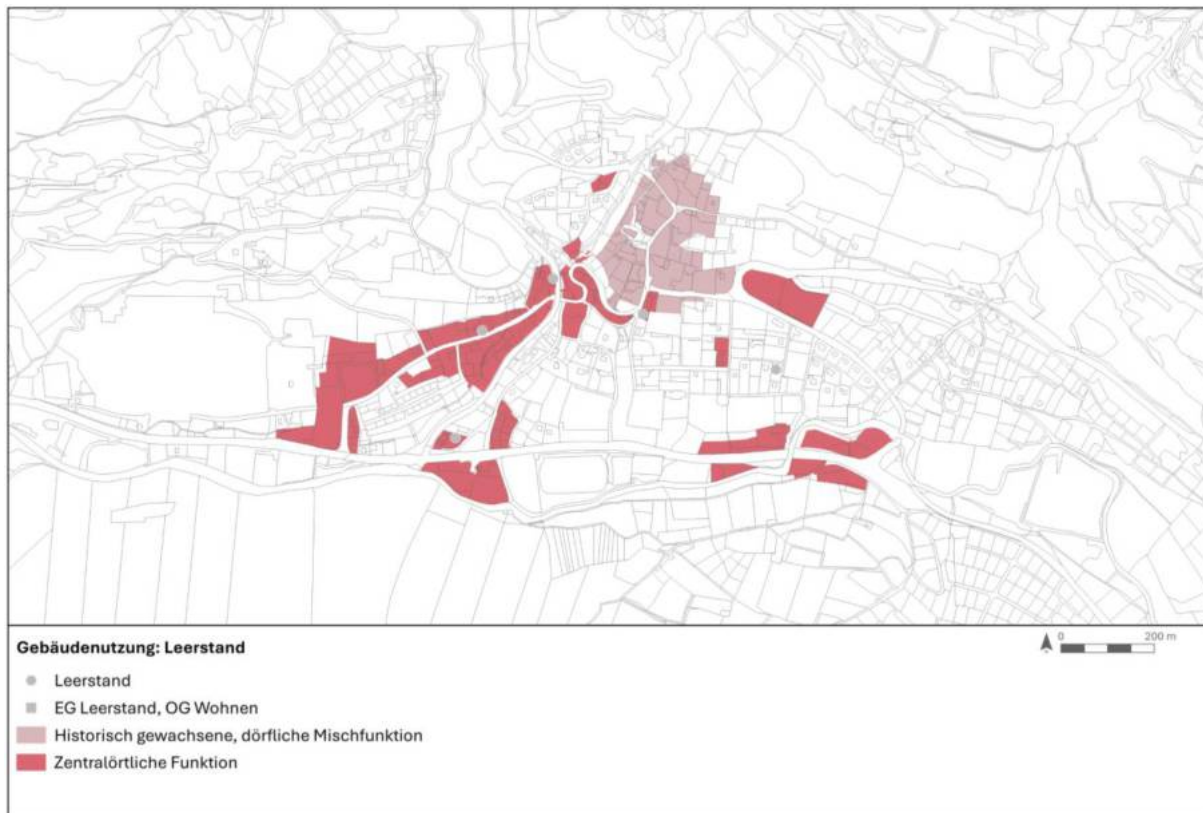


Abbildung 9: Leerstände⁹

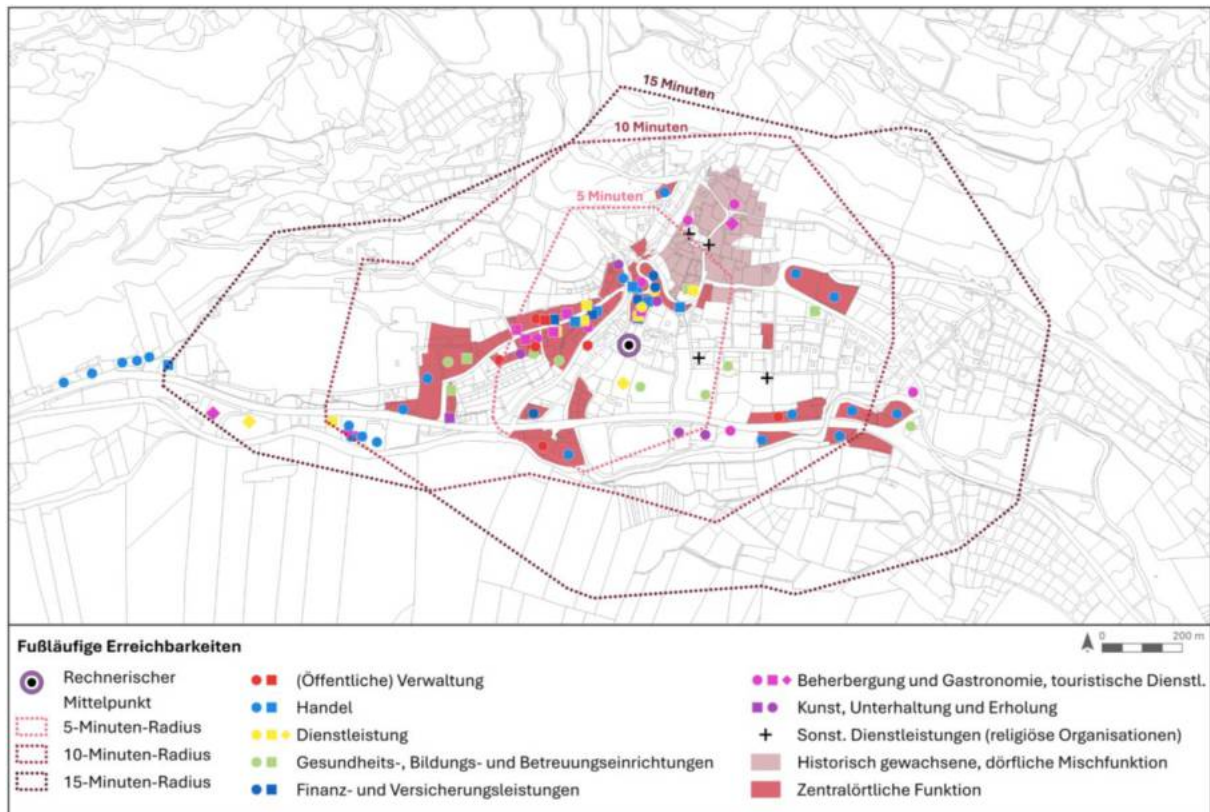
4.3 ERREICHBARKEITEN

4.3.1 Fußläufige Erreichbarkeit

Der rechnerische Mittelpunkt des Stadtzentrums wurde als Schwerpunkt der historischen Zentren ermittelt. Er befindet sich etwas südlich des durch die Nutzungsvielfalt geprägten Bereiches entlang der Hauptstraße.

Von diesem Punkt ausgehend wurden die fußläufigen Erreichbarkeiten ermittelt. Grundlage für die Analyse bildete die „15-Minuten-Stadt“. Auch unter „Stadt der kurzen Wege“ bekannt wird die Umsetzung einer Stadt verfolgt, in der innerhalb eines maximal 15-minütigen Radius alle relevanten Einrichtungen des täglichen Bedarfes zu Fuß erreicht werden können.

⁹ BEV, KAGIS, 2025; eigene Erhebung, 2014 u. 2025

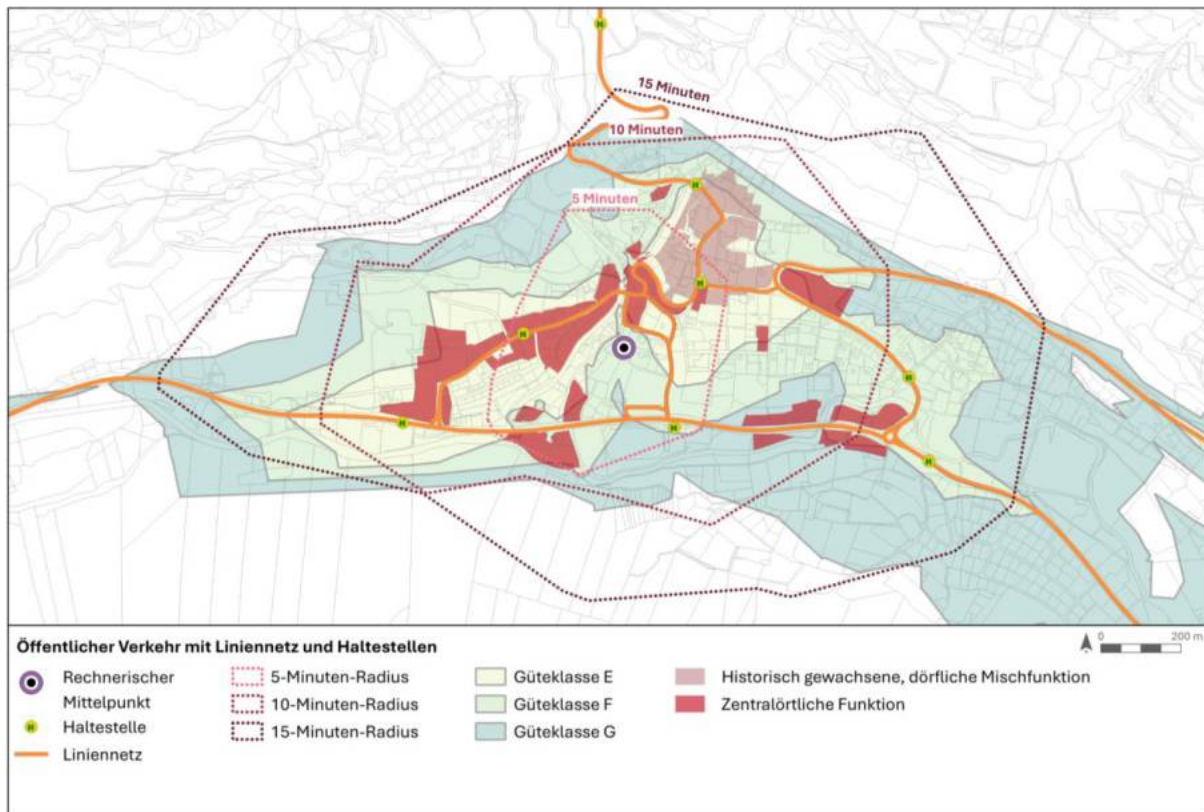
Abbildung 10: Fußläufige Erreichbarkeiten¹⁰

Es zeigt sich, dass die Nutzungsstruktur innerhalb des 5-minütigen Radius um den ermittelten Schwerpunkt am stärksten ausgeprägt ist. Auch im 10-minütigen Radius lassen sich vermehrt Häufungen feststellen, wohingegen die Nutzungsvielfalt im 15-minütigen Radius stark abnimmt und nur mehr punktuell Häufungen auftreten.

4.3.2 Öffentlicher Verkehr

Der öffentliche Verkehr in ländlich geprägten Gemeinden orientiert sich meist am Schul- und Pendelverkehr und ist daher zeitlich stark limitiert. In Gemeinden mit einer hohen Bedeutung des Fremdenverkehrs gibt es oft zusätzliche Angebote für touristische Aktivitäten und Ausflugsziele. Trotzdem kann das Haltestellen- und Liniennetz einen wichtigen Hinweis auf das Zentrum einer Gemeinde darstellen, da das Liniennetz und auch die Taktung an Haltestellen hier meist am dichtesten sind.

¹⁰ BEV, KAGIS, 2015; eigene Erhebung, 2014 u. 2025

Abbildung 11: Öffentlicher Verkehr mit Liniennetz und Haltestellen¹¹

Die Qualität von Haltestellen wird in Österreich anhand von Güteklassen dargestellt, wobei die hochwertigste die Güteklasse A ist. Im Zentrumsbereich von Radenthein sind die Güteklassen E, F und G vorzufinden, wobei die Güteklasse G insgesamt jene ist, in der der Öffentliche Verkehr die geringste Qualität aufweist. Die Güteklasse E erstreckt sich entlang der Hauptstraße, der B88 Kleinkirchheimer Straße und der L18 Kaninger Straße.

¹¹ Mobilitätsverbünde Österreich, 2024; BEV, KAGIS, 2025; eigene Erhebung, 2014 u. 2025

5 GUTACHTEN – FESTLEGUNG DER UMFASSUNGSLINIE

Mit der steigenden Mobilität der Bevölkerung, der wachsenden arbeitsteiligen Produktion und dem Wandel des Handels vom Greißler zum großflächigen Selbstbedienungsladen waren historisch gewachsene innerstädtische Handelsplätze zunehmend hinsichtlich der Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit überfordert, sodass verkehrsorientierte, großflächige Handelsbetriebe an den Stadtrandzonen und Hauptverkehrsknoten entstanden.

Diese großflächigen Handelsbetriebe wirkten wie Magnete für die kleinflächigen Geschäfte, wodurch eine Sukzession von Innenstadtbetrieben an die Peripherie einsetzte und die Zentren zu veröden drohten. Dem wirkte der Gesetzgeber durch die verschiedenen EKZ-Regelungen entgegen. Zuerst wurde eine Kontingentierung der Verkaufsflächen für Einkaufszentren der Kategorie I eingeführt. Dies bewirkte keine Trendumkehr, da die entstandenen Stadtrand-Einkaufszentren bereits Standortvorteile besaßen, denen Innenstadtstandorte nichts entgegenzusetzen hatten.

Bei der vorliegenden Abgrenzung des Stadtkernes handelt es sich um eine Planerstellung, die begründbar mit einem vorwiegend öffentlichen Interesse erfolgt. Somit wird das Ziel umgesetzt, die Siedlungsentwicklung auf das Zentrum zu lenken und den Stadtkern zu stärken. Durch die Geschäftsnutzung wird das Kaufkraftpotenzial an das Zentrum gebunden und durch die fußläufige Erreichbarkeit wird die umliegende Geschäftsstruktur gestärkt.

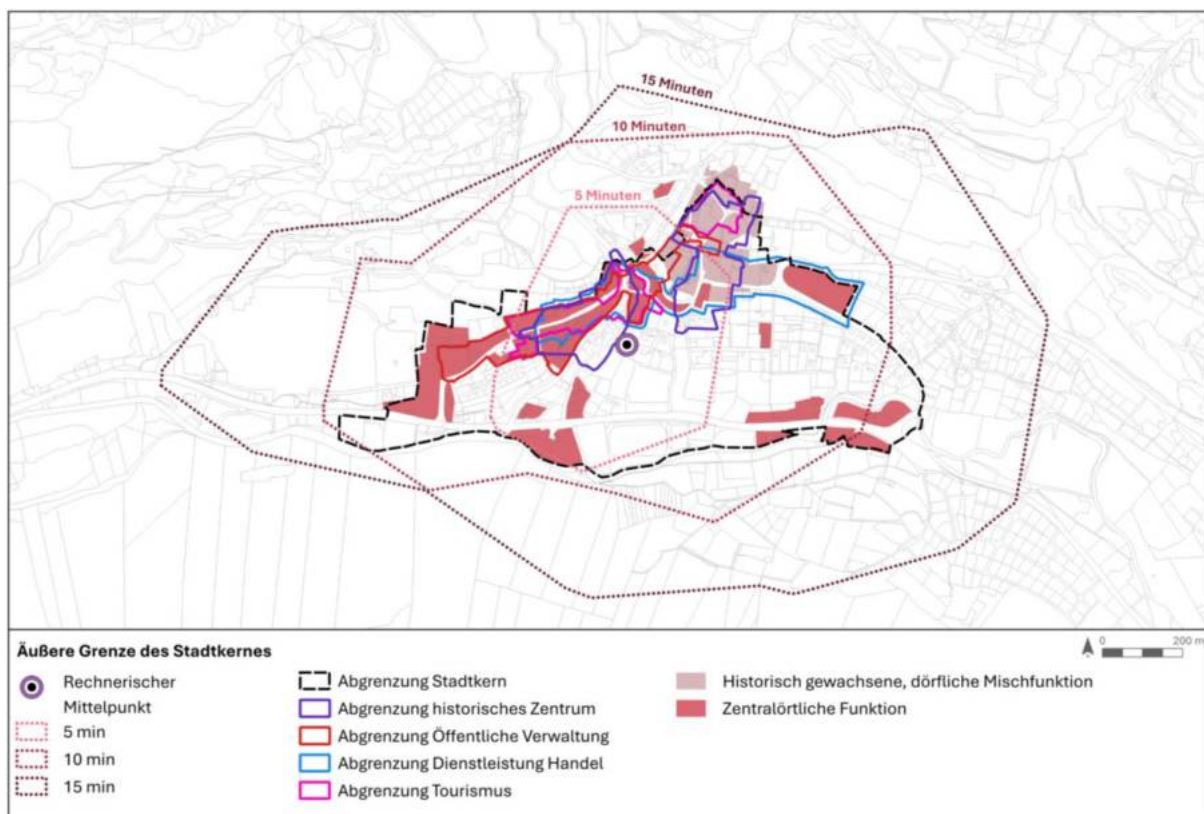


Abbildung 12: Äußere Grenze des Stadtkernes¹²

Wesentliches Ziel der Stadtkernfestlegung ist die Absicherung der vorhandenen Angebotsstruktur und Lebensmittelmärkte. Die Ansiedlung neuer Betriebe steht nicht im Vordergrund. Um einen Verdrängungswettbewerb zu vermeiden, wird im Rahmen der notwendigen Teilbebauungspläne

¹² BEV, KAGIS, 2015; eigene Erhebung, 2014 u. 2025

ein hoher Stellenwert auf eine gerechte und geordnete Verteilung zulässiger Verkaufsflächen zu legen sein.

Weiters folgt die Abgrenzung in Radenthein dem Grundsatz, wichtige öffentlichen Infrastrukturen zu inkludieren. Damit werden Kriterien berücksichtigt, die häufig im Förderwesen gestellt werden und eine gewisse Zentralität voraussetzen. In der Stadtgemeinde befinden sich die meisten öffentlichen Einrichtungen ohnehin im Zentrumsbereich. Zudem wird die Agglomeration von Sporteinrichtungen südlich der B98 Millstätter Straße bei der Stadtkernabgrenzung berücksichtigt.

Die Abgrenzung des Stadtkerngebietes der Stadtgemeinde Radenthein erfolgt im öffentlichen Interesse zur Stärkung der innerörtlichen Versorgungsstruktur und steht im Einklang mit den raumordnerischen Zielsetzungen gemäß § 31 Abs. 1 bis 2 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021.